

**Reihenhaus mit Terrasse, Eigengarten, Keller, Garage - 4  
Schlafzimmer**



**Objektnummer: 1531**

**Eine Immobilie von 3ES Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	32,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	638.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

22.968,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Katja Gálffy**

3ES Immobilien KG  
Schatzlsteig 4  
1190 Wien

T +4  
Ger  
Verf



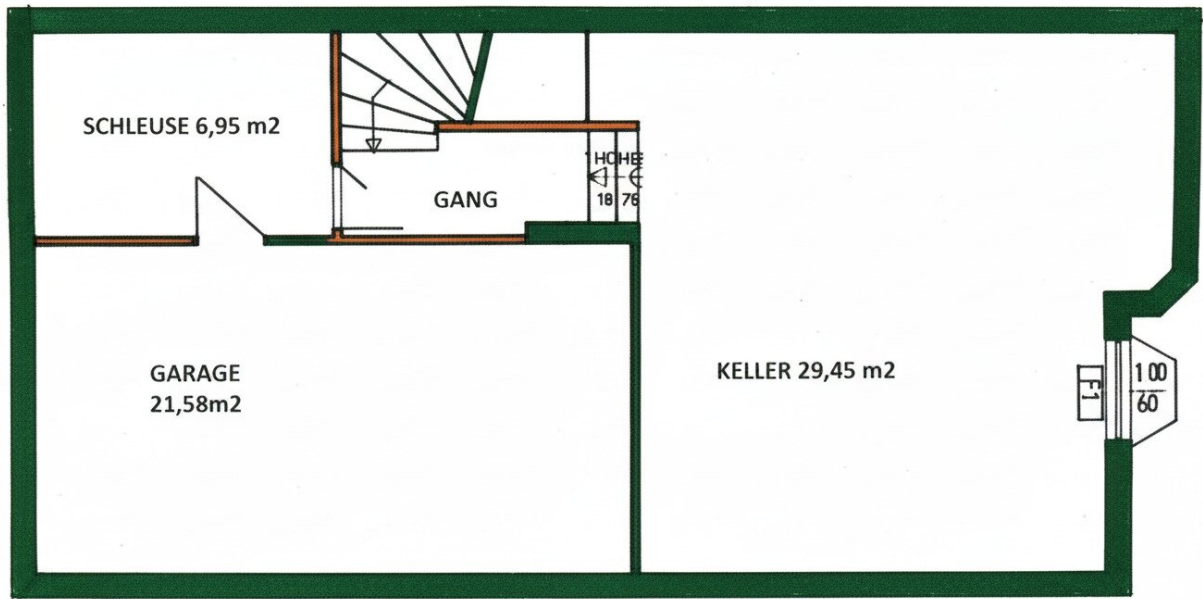


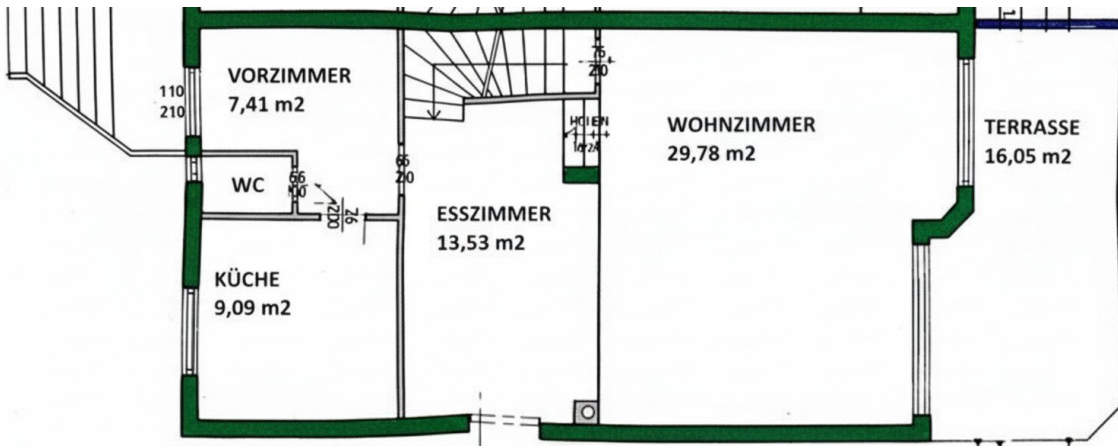


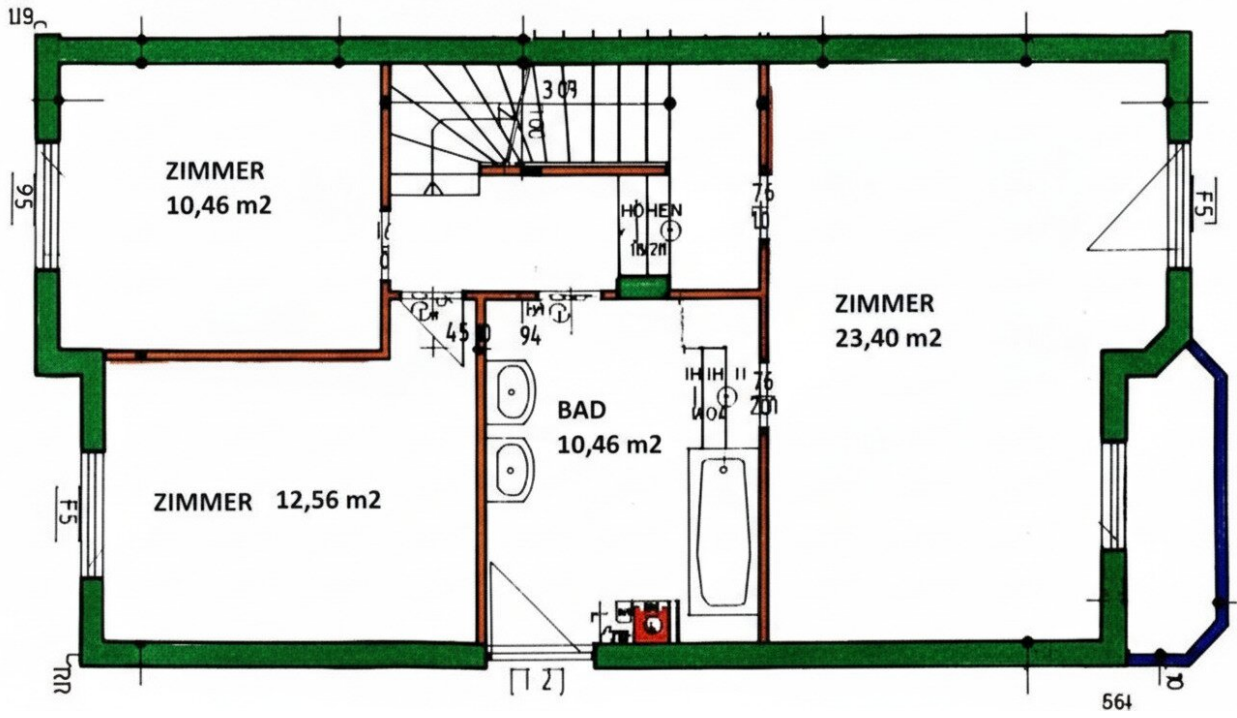


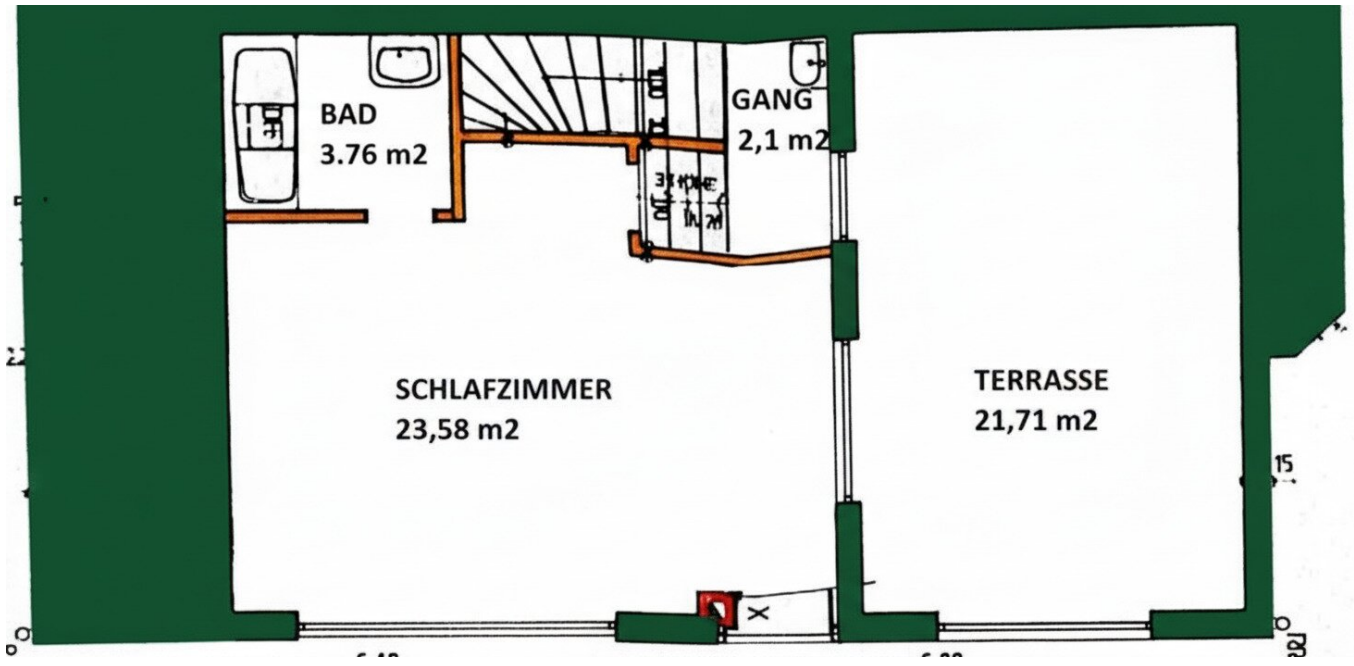












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **süd- westlich ausgerichtetes Eckreihenhaus mit Terrasse, Eigengarten, Keller und Garage**

Das Haus befindet sich in einer Anlage bestehend aus vier **viergeschossigen Reihenhäusern, welche** 1984 erbaut wurden und überzeugt durch seine **durchdachte Raumaufteilung, südseitigen Garten und einer Garage**. Mit **fünf großzügigen Zimmern, zwei Badezimmern sowie 3 WCs** ist es ideal für Familien mit viel Platzbedarf. Der **Wohnbereich** im Erdgeschoss öffnet sich direkt zur Terrasse und den Gärten.

Das Haus ist **vollständig unterkellert**. Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**. Die Reihenhäuser liegen in Mauer in einer attraktiven Wohngegend.

Das Haus weist ein dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand auf und ist sanierungsbedürftig. Ein Angebot zum Tausch der Fenster auf 3fach verglaste Fenster sowie der Tausch der Eingangstüre liegt vor und kann rasch umgesetzt.

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Bei Interesse erhalten Sie gerne **nähere Informationen und Detailunterlagen**, bitte senden Sie uns eine Anfrage mit email, Telefonnummer, Name.

Gemäß KI Act weisen wir darauf hin, dass die Fotos bearbeitet wurden und Visualisierungen verwendet wurden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap